

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le parti sottoscritte:

- **TARTARI Agostino**, nato a Treia il 19.02.1950, ivi residente in Via Valcerasa n. 66, codice fiscale TRTGTN50B19L366W
- **TARTARI Rossano**, nato a Treia il 26.01.1978, ivi residente in Via Valcerasa n. 66, codice fiscale TRTRSN78A26L366N,
in seguito, denominati anche "**parte promittente venditrice**";
- **PAULINI Maurizio**, nato a Macerata, il 02/05/1969 ed ivi residente in Via Luigi Einaudi n. 36, codice fiscale PLNMRZ69E02E783X il quale interviene in qualità di Presidente dell'"ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MACERATA", con sede in Macerata Via Fam. Palmieri, codice fiscale 93035710430, autorizzato al presente atto con delibera del consiglio dell'Ordine in data
in seguito, denominato anche "**parte promissaria acquirente**";

si conviene e stipula quanto segue

1) Oggetto del contratto

I sig.ri **TARTARI Agostino** e **TARTARI Rossano**, promettono di vendere ciascuno per le proprie quote l'intera proprietà, all'**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MACERATA** che come sopra rappresentato, si impegna ad acquistare per sé, persona, ditta o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Macerata, Via Fam. Palmieri, Piano S1 con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Macerata – Foglio 45, particella n. 891 sub 87, categoria C01, classe 03, rendita € 1280,81 costituite da locale commerciale al piano S1, il tutto con diritto ai beni comuni pertinenziali.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che le Parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. c.c., per destinazione o per titolo.

PROVENIENZA: dichiara la Parte Promittente Venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è a essa pervenuto come segue:

2) Garanzie della Parte Promittente Venditrice

La parte promittente venditrice garantisce la piena proprietà di quanto promesso in vendita, la sua disponibilità, l'agibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. L'immobile sopradescritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile, libero da iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli, oltre ad essere nella piena disponibilità della parte promittente venditrice.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, pertinenza, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti.

Le parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso così come dichiarato dalla parte promittente venditrice.

Le spese per interventi di manutenzione straordinaria già deliberati dall'assemblea condominiale alla data del definitivo, ancorché non ancora eseguiti, rimarranno a carico di parte promittente venditrice.

3) Dichiarazioni urbanistiche e di conformità amministrativa

In ordine alle norme di sicurezza degli impianti, ai sensi e per gli effetti del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008 numero 37, la parte promittente venditrice dichiara fin d'ora che gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento, collocati all'interno dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'edificio, sono funzionanti e di essere in possesso della dichiarazione di conformità o di rispondenza degli stessi che verranno consegnate in sede di stipula dell'atto di vendita.

La parte promittente venditrice dichiara inoltre che provvederà a redigere l'APE e che lo stesso verrà consegnato alla parte promissaria acquirente alla stipula dell'atto di vendita.

In relazione all'art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 la parte promittente venditrice dichiara:

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato mediante concessione edilizia n. 108147 del 07/08/1999 e successive varianti n. 23825/2000 del 30/10/2000, n.20006/5776 del 16/09/2002, n. 36688/2002 del 28/01/2033 e n. 6250/2004 del 09/06/2044 e delle DIA prot. 40099 in data 27/11/2004 e SCIA n. 3461/2016 del 20/01/2016 tutte rilasciate o presentate al Comune di Macerata.

4) Stipula dell'atto definitivo di compravendita

La proprietà dell'immobile sarà trasferita alla parte promissaria acquirente all'atto della stipula del rogito notarile dalla cui data decorreranno tutti gli effetti giuridici della compravendita.

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 30/10/2024 a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.

Le Parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.

La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

5) Prezzo e pagamento

Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di € 132.000 (Euro Centotrentaduemila/00) che la parte promissaria acquirente si impegna e si obbliga a pagare nei modi e nei termini seguenti:

- quanto ad € 22.000 (euro ventiduemila/00) vengono versati dalla parte promissaria acquirente alla promittente venditrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto preliminare a mezzo bonifico bancario, a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo;

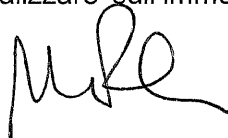
- quanto ad € 110.000 (euro centodiecimila/00) saranno versati a saldo al momento della stipula del rogito notarile entro il termine di cui al punto 7.

Ove la parte promissaria acquirente avrà necessità di pagare con l'utilizzo di mutuo ipotecario, la stipula del mutuo sarà contestuale alla stipula della compravendita.

Sulle somme pagate e da pagarsi non decorreranno interessi.

6) Opere di Adeguamento Immobile oggetto di compravendita

La parte promittente venditrice si impegna a proprie spese a realizzare sull'immobile oggetto di



compravendita i seguenti lavori:

- realizzazione divisorio in cartongesso per creare disimpegno bagno,
- fornitura e posa in opera di vetrata con porta per locale ufficio,
- sistemazione del controsoffitto in cartongesso a seguito dello spostamento dei divisorio,
- tinteggiatura completa delle pareti con colore a scelta dell'acquirente,
- apertura di porta per rendere comunicante il locale adiacente già di proprietà e relativa finitura della pavimentazione,
- collegamento dell'impianto elettrico con i locali adiacenti,
- posa in opera di n. 4 nuovi punti presa per la sala consiglio,
- solo posa in opera nuova pompa di calore esterna;

il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata al presente sotto la lettera "B".

La parte promittente venditrice si impegna inoltre a presentare necessaria pratica edilizia per effettuare i suddetti lavori, oltre a richiedere il cambio di destinazione dei locali compravenduti da negozio ad ufficio ed a presentare la SCA di fine lavori relativa alla pratica edilizia di cui sopra corredata dei certificati relativi agli impianti ed all'aggiornamento degli atti catastali.

7) Tempi di esecuzione dell'atto di acquisto

L'atto di compravendita sarà stipulato dalle parti entro e non oltre la data del 30/10/2024 a mezzo di notaio a scelta della parte promissaria acquirente. Entro tale data dovranno essere ultimati i lavori ed interamente espletate le pratiche di cui al precedente articolo 7, in difetto non si procederà alla stipula dell'atto notarile.

Le spese inerenti e conseguenti l'atto definitivo di compravendita saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente.

Se per qualunque causa non vengano ultimati i lavori ed espletate le pratiche di cui al precedente articolo 7 entro il 30/10/2024 il presente contratto è da intendersi risolto e la parte venditrice procederà all'integrale restituzione della caparra nel termine di dieci giorni.

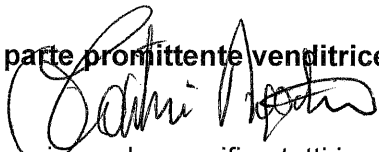
Le parti si richiamano alle disposizioni legislative e del Codice civile in materia di compravendita immobiliare per quanto non previsto dal presente contratto.

Per ogni controversia il foro competente sarà il Tribunale di Macerata.

Letto, confermato e sottoscritto.

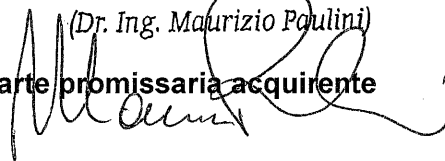
Macerata li

La parte promittente venditrice



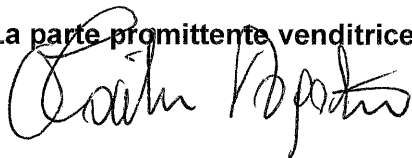
Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Macerata
(Dr. Ing. Maurizio Paulini)

La parte promissaria acquirente



Si approvano in modo specifico tutti i patti e le condizioni contenute nei punti 1,2,3,4,5,6, 7.

La parte promittente venditrice

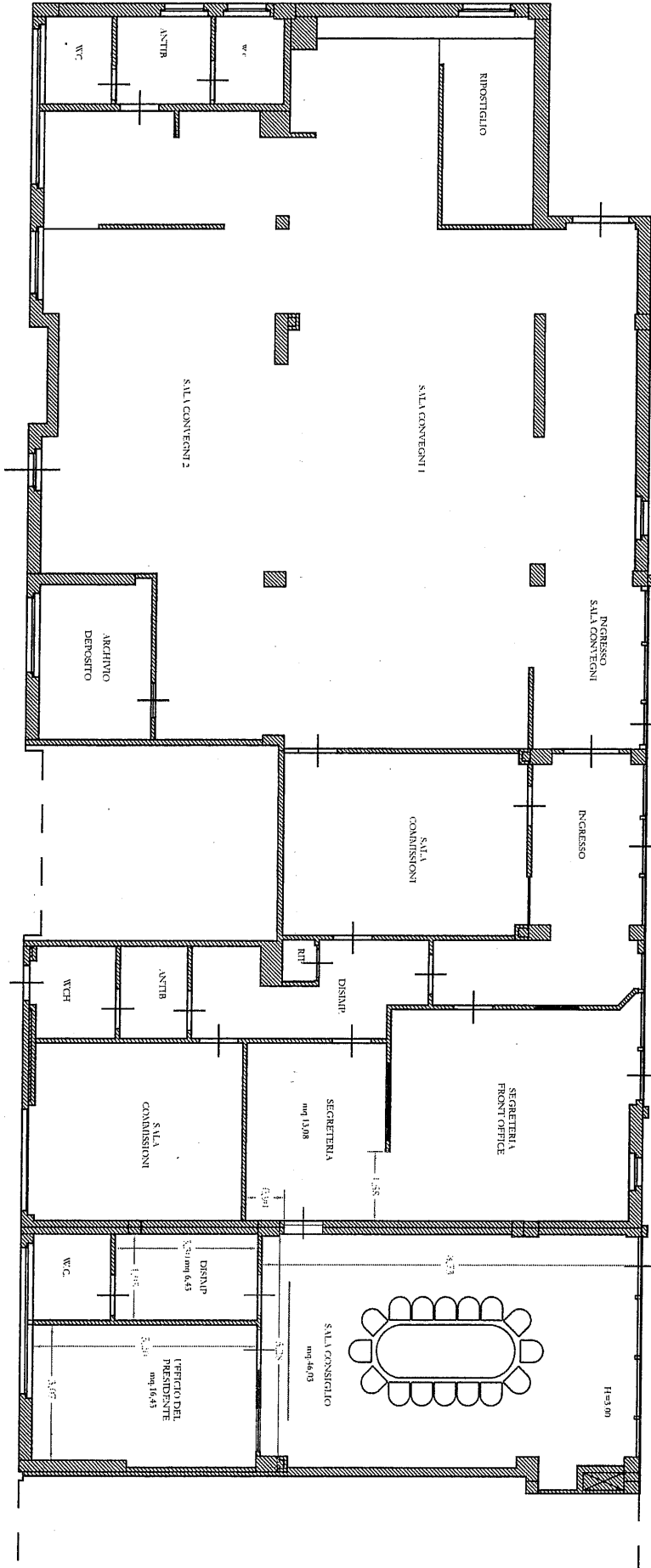


La parte promissaria acquirente



Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Macerata
(Dr. Ing. Maurizio Paulini)

AUEGATO "A"



Handwritten signature or initials.

